

# Knausen Boligsameie

## Til seksjonseierne

### Innkalling til ordinært årsmøte 2019

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie

Tid: Tirsdag 12. mars 2019 kl. 19.00

Sted: Østerås Bo og behandlingssenter, Eiksveien 73

#### Til behandling foreligger:

1. **Konstituering.**
  - a) Valg av møteleder
  - b) Valg av referent
  - c) Godkjenning av innkallingen
  - d) Godkjenning av fullmakter
  - e) Valg av to seksjonseiere til å medundertegne protokollen
2. **Informasjon fra styret for 2018**
3. **Årsoppgjøret 2018**

Forslag til vedtak: Årsoppgjøret, som viser et overskudd på kr 438.631,- godkjennes og overføres til dekning av udekket tap. Revisors beretning tas til etterretning.
4. **Eventuell godtgjørelse til det sittende styret**

Forslag til vedtak: Kr 50.000,- til intern fordeling i styret.
5. **Forslag fra styret**
  1. **Vedtektsendring (2/3 flertall) vedlegg**

Vedlagt er utkast og forslag til endringer i loven. Endringene i utkastet er utarbeidet i henhold til den nye eierseksjonsloven (esl.) av 16.06.2017 nr. 65.

Forslag til vedtak: Vedtektene endres i henhold til vedlegg
  2. **Finansiering av fornying av spillvannsledninger**

Dette er en fornying av stammer for bad/wc/kjøkken i 50 leiligheter. Rørene våre er av støpejern, mer enn 50 år gamle og delvis oppspist av rust. Fornyingen består i å føre en polyesterstrømpe inn i de gamle rørene. Det er 10 års garanti på arbeidet og forventet

levetid på strømpen er 50 år. Tore Sandvik fra TT-Teknikk vil være tilstede på møtet for å informere om prosjektet.

**Alt 1:** Styret ønsker fullmakt til å ta opp et lån på inntil 2.350.000 med nedbetalingstid 10 år. Husleien vil økes i samsvar med økte renter og avdrag som følge av låneopptaket, ca. kr. 480 pr. enhet pr. mnd.

**Alt 2:** Sameierne foretar kontantinnbetaling på kr. 48.000 hver, hvor betalingsplanen ser slik ut: Kr. 16.000 Forfall hhv. 1. juli, 1. august og 1. september.

Forslag til vedtak: Alternativ 1 eller alternativ 2

## **6. Budsjettforslag for 2019**

Budsjettet er satt opp som utgangspunkt med økning i felleskostnadene på 3,5 % fra 1.7.19.

Økningen til betaling av renter og avdrag blir ca kr. 480 pr. mnd. pr enhet. Dette tas ut av budsjettet dersom kontantløsningen velges.

Det budsjetteres med et underskudd på kr 2.574.202,-.

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2019 tas til etterretning.

## **7. Valg**

- Valg av styreleder for 2 år
- Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- Valg av valgkomité
- Valg av delegat m/varadelegat til ABBLs generalforsamling

Valgkomitéens innstilling fremlegges på årsmøtet.

Bærum, 25. februar 2019  
Knausen Boligsameie  
Styret

# KNAUSEN BOLIGSAMEIE

## INFORMASJON FRA STYRET OM ÅRET 2018

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

**Leder:** Ada Mølbach-Nielsen

**Styremedl.:**

**Eli Kvisvik**

Torbjørn Strander

**Varamedl.:**

**Erland Svingen**

Kari Tøsse

**Valgkomité:** Steinar Bakken, Dan Kristiansen

### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Sameiets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

### 2. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 50 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr.32, bruksnr.22 samt gnr.34, bnr.25 i Bærum kommune.

#### **Forsikringer.**

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige forsikring. Polisenummeret er 81463558.

Forsikringen er en fullverdifsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL, fortrinnsvis til \_\_\_\_\_, eller skadeskjema på ABBL's nettside

Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr. 6.000,-

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

### 3. VEDLIKEHOLD / INNKJØP / UTFØRTE ARBEIDER 2018

4.

5. Styret har avholdt 10 styremøter med referat til beboerne

6. Det er arrangert vår og høst dugnad med etterfølgende grillfest

7. Ny gassgrill er innkjøpt

8. Der er gjennomført rensing av rør og ventilasjon

9. Det er fjernet 1 dødt tre ved 6b, røttene er fjernet

10. Det er inngått avtale med VBR Norge, ang kjøp av vaktmestertjenester

11. Det er inngått avtale med Electro Nettverk, ang utbygging av el-uttak til alle p-plasser og garasjer. Oppstart våren 2019.02.14

12. Etter raset fra taket i blokk 6, er det montert dobbelt sett snøfangere.
13. Det er bygget ny bod, enden garasjeanlegget, som senere kan benyttes til garasje.
- 14.

15. **PLANLAGTE OPPGAVER OG VEDLIKEHOLD 2019**

16. Rørfornyning av nedgravde rør, frem til kommunalt vann.
  17. Rørfornyning av spillvannsledninger i alle blokkene
- Sette opp el-bil uttak til alle p-plasser og garasjer.

Bærum 20.02.2018  
Styret i Knausen Boligsameie

  
Ada Mølbach-Nielsen

  
Eli Kvisvik

  
Torgeir Strander

## Resultatregnskap BOLIGSAMEIET KNAUSEN, 2018

|   | Note | Regnskap<br>2018-12 | Regnskap<br>2017-12 | Budsjett<br>2018 | Budsjett<br>2019 |
|---|------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                        |      |                     |                     |                  |                  |
| Felleskostnader                         | 1    | 2 039 772           | 1 908 354           | 2 039 503        | 2 227 298        |
| Annen driftsinntekt                     | 2    | 240 295             | 514 698             | 220 000          | 407 600          |
| Sum driftsinntekter                     |      | 2 280 067           | 2 423 052           | 2 259 503        | 2 634 898        |
| <b>Utgifter</b>                         |      |                     |                     |                  |                  |
| Lønnskostnad                            | 3    | 140 819             | 141 577             | 147 600          | 57 050           |
| Annen driftskostnad                     | 4    | 1 233 777           | 990 269             | 1 106 395        | 1 566 050        |
| Vedlikehold, innkjøp                    | 5    | 351 505             | 2 931 496           | 500 000          | 3 415 000        |
| Påkostning, rehabilitering, investering | 6    | 0                   | 51 204              | 0                | 0                |
| Sum driftskostnader                     |      | 1 726 101           | 4 114 546           | 1 753 995        | 5 038 100        |
| Driftsresultat før finansposter         |      | 553 966             | -1 691 494          | 505 508          | -2 403 202       |
| <b>Finansielle poster</b>               |      |                     |                     |                  |                  |
| Finansinntekt                           | 7    | 27 052              | 27 826              | 15 000           | 15 000           |
| Finanskostnad                           | 8    | 142 387             | 130 352             | 146 000          | 186 000          |
| Sum finansposter                        |      | -115 335            | -102 525            | -131 000         | -171 000         |
| Årsresultat                             |      | 438 631             | -1 794 019          | 374 508          | -2 574 202       |

## Balanse BOLIGSAMEIET KNAUSEN, 2018

|                                  | Note | Balanse<br>2018-12 | Balanse<br>2017-12 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Eiendeler</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler:</b>            |      |                    |                    |
| Bygninger/tomter                 |      | 19 605             | 19 605             |
| Garasjer                         |      | 22 110             | 22 110             |
| Sum varige driftsmidler          |      | 41 715             | 41 715             |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                    |                    |
| Andel ABBL                       |      | 300                | 300                |
| Andre aksjer og andeler          |      | 5 625              | 5 625              |
| Obligasjoner, andre verdipapir   |      | 12 000             | 12 000             |
| Sum finansielle anleggsmidler    |      | 17 925             | 17 925             |
| Sum anleggsmidler                |      | 59 640             | 59 640             |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                |      |                    |                    |
| Restanse felleskostnader         |      | 170                | 4 401              |
| Andre fordringer                 | 9    | 319 158            | 19 228             |
| Sum fordringer                   |      | 319 328            | 23 629             |
| Bankinnskudd, kasse o.l          | 10   | 1 619 899          | 1 667 800          |
| Sum omløpsmidler                 |      | 1 939 227          | 1 691 429          |
| Sum eiendeler                    |      | 1 998 867          | 1 751 069          |

Balanse BOLIGSAMEIET KNAUSEN, 2018

|                              | Note   | Balanse<br>2018-12 | Balanse<br>2017-12 |
|------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital og gjeld</b>  |        |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>           |        |                    |                    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>  |        |                    |                    |
| Vedlikeholdsfond             | 11     | 240 800            | 240 800            |
| Udekket tap                  | 11     | -2 510 649         | -2 949 280         |
| Sum egenkapital              |        | -2 269 849         | -2 708 480         |
| <b>Gjeld</b>                 |        |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>      |        |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjon | 12, 14 | 3 873 813          | 4 350 139          |
| Sum langsiktig gjeld         |        | 3 873 813          | 4 350 139          |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>      |        |                    |                    |
| Leverandørgjeld              |        | 333 505            | 30 037             |
| Forskudd felleskostnader     |        | 23 642             | 37 060             |
| Annen kortsiktig gjeld       | 13     | 37 756             | 42 313             |
| Sum kortsiktig gjeld         |        | 394 903            | 109 410            |
| Sum gjeld                    |        | 4 268 716          | 4 459 549          |
| Sum egenkapital og gjeld     |        | 1 998 867          | 1 751 069          |

BOLIGSAMEIET KNAUSEN

Sted: PARUM, dato: 14/2-19

  
Ada Mølbach-Nielsen  
STYRELEDER

  
Eli Kvisvik  
STYREMEDLEM

  
Torgeir Strander  
STYREMEDLEM

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

## Note 1 - Felleskostnader

|                     | <b>Regnskap<br/>2018-12</b> | <b>Regnskap<br/>2017-12</b> | <b>Budsjett<br/>2018</b> | <b>Budsjett<br/>2019</b> |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Felleskostnader     | 1 430 604                   | 1 394 148                   | 1 430 360                | 1 478 155                |
| Avdrag ordinære lån | 463 344                     | 381 612                     | 463 143                  | 563 143                  |
| Renter ordinære lån | 145 824                     | 132 594                     | 146 000                  | 186 000                  |
| <b>Sum</b>          | <b>2 039 772</b>            | <b>1 908 354</b>            | <b>2 039 503</b>         | <b>2 227 298</b>         |



**Note 2 - Annen driftsinntekt**

|                   | Regnskap<br>2018-12 | Regnskap<br>2017-12 | Budsjett<br>2018 | Budsjett<br>2019 |
|-------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Diverse inntekter | 0                   | 0                   | 0                | 20 000           |
| Garasjeinntekter  | 39 600              | 39 480              | 40 000           | 40 000           |
| Oppstillingsplass | 28 800              | 26 300              | 25 000           | 25 000           |
| Leilighet/hybel   | 23 400              | 23 400              | 23 400           | 174 000          |
| Strøm el-bil      | 23 185              | 7 250               | 8 000            | 25 000           |
| Vaskeriinntekter  | 7 710               | 8 260               | 6 000            | 6 000            |
| Vedlikeholdsfond  | 117 600             | 205 800             | 117 600          | 117 600          |
| Tilskudd Enova    | 0                   | 204 208             | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>        | <b>240 295</b>      | <b>514 698</b>      | <b>220 000</b>   | <b>407 600</b>   |

**Note 3 - Lønnskostnad**

|                                | Regnskap<br>2018-12 | Regnskap<br>2017-12 | Budsjett<br>2018 | Budsjett<br>2019 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Lønn                           | 59 400              | 59 400              | 65 000           | 0                |
| Påløpte feriepenger            | 7 128               | 7 128               | 7 500            | 0                |
| Delvis fri bolig               | 56 088              | 56 088              | 0                | 0                |
| Motkonto delvis fri bolig      | -56 088             | -56 088             | 0                | 0                |
| Styrehonorar                   | 49 950              | 49 950              | 50 000           | 50 000           |
| Arbeidsgiveravgift             | 23 336              | 24 094              | 24 000           | 7 050            |
| Arbeidsgiveravgift feriepenger | 1 005               | 1 005               | 1 100            | 0                |
| <b>Sum</b>                     | <b>140 819</b>      | <b>141 577</b>      | <b>147 600</b>   | <b>57 050</b>    |

Antall ansatte 2018: 1

**Note 4 - Annen driftskostnad**

|                            | <b>Regnskap<br/>2018-12</b> | <b>Regnskap<br/>2017-12</b> | <b>Budsjett<br/>2018</b> | <b>Budsjett<br/>2019</b> |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Strøm nett/kraft           | 294 978                     | 215 717                     | 225 000                  | 300 000                  |
| Veilys                     | 614                         | 0                           | 0                        | 1 500                    |
| Vann- og avløpsavgift      | 221 754                     | 208 710                     | 225 000                  | 239 000                  |
| Renovasjon                 | 87 656                      | 37 016                      | 45 000                   | 95 000                   |
| Containerleie              | 20 137                      | 27 158                      | 30 000                   | 30 000                   |
| Kabel-tv (og ev. bredbånd) | 291 628                     | 215 221                     | 290 000                  | 310 000                  |
| Forsikring                 | 107 449                     | 105 610                     | 107 449                  | 145 000                  |
| Parkeringsutgifter         | 4 696                       | 14 787                      | 5 000                    | 5 000                    |
| Forvaltning og revisjon    | 106 330                     | 102 422                     | 105 696                  | 110 000                  |
| Innbetalingservice         | 2 202                       | 2 170                       | 4 200                    | 2 000                    |
| Kontingent ABBL            | 500                         | 500                         | 500                      | 500                      |
| Kontingent Vellet          | 17 500                      | 17 500                      | 17 500                   | 17 500                   |
| Vaktmestertjeneste         | 0                           | 0                           | 5 000                    | 240 000                  |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 57 413                      | 22 700                      | 23 000                   | 50 000                   |
| Drift, reparasjon maskiner | 2 295                       | 5 552                       | 2 000                    | 2 000                    |
| Utgifter v/styret          | 6 430                       | 6 927                       | 6 500                    | 6 500                    |
| Kurs/seminarer             | 0                           | 0                           | 2 500                    | 0                        |
| Rekvisita, porto, mm       | 2 037                       | 923                         | 1 000                    | 1 000                    |
| Datautgifter o.l           | 380                         | 380                         | 1 000                    | 1 000                    |
| Fellesarrangement/dugnad   | 5 657                       | 3 138                       | 5 000                    | 5 000                    |
| Leie av lokale             | 550                         | 550                         | 550                      | 550                      |
| Gebyr                      | 3 096                       | 2 664                       | 3 000                    | 3 000                    |
| Blomster/gaver             | 475                         | 624                         | 1 500                    | 1 500                    |
| <b>Sum</b>                 | <b>1 233 777</b>            | <b>990 269</b>              | <b>1 106 395</b>         | <b>1 566 050</b>         |

Honorar til revisor (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr 4776,-

### Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

|                                | Regnskap<br>2018-12 | Regnskap<br>2017-12 | Budsjett<br>2018 | Budsjett<br>2019 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Materialer, redskap, verktøy   | 532                 | 494                 | 0                | 0                |
| Låser, nøkler, ringeanlegg     | 825                 | 1 999               | 0                | 0                |
| Skilt                          | 2 361               | 1 028               | 0                | 0                |
| Fasade                         | 0                   | 2 313 833           | 0                | 0                |
| Oppganger/korridorer           | 49 250              | 299 625             | 0                | 0                |
| Kontorutstyr                   | 698                 | 0                   | 0                | 0                |
| Rørleggerarbeid, materialer    | 126 050             | 10 681              | 0                | 0                |
| Ventilasjon                    | 40 675              | 0                   | 0                | 0                |
| VedlikeholdVVS                 | 0                   | 0                   | 70 000           | 750 000          |
| Elektriker, materialer         | 3 248               | 64 125              | 0                | 0                |
| El-bil anlegg                  | 0                   | 0                   | 0                | 245 000          |
| Lyspærer, lysrør, sikringer ol | 0                   | 285                 | 0                | 0                |
| Grøntanlegg, fellesareal       | 21 938              | 21 730              | 0                | 0                |
| Sand, pukk, salt               | 7 579               | 11 591              | 0                | 0                |
| Asfalt                         | 0                   | 87 811              | 0                | 0                |
| Gjerder, rekkverk, og lignende | 408                 | 0                   | 0                | 0                |
| Grunnarbeider, drenering       | 0                   | 16 406              | 0                | 2 350 000        |
| Vaskeri                        | 200                 | 0                   | 0                | 0                |
| Renovasjonsanlegg              | 2 250               | 76 375              | 0                | 0                |
| Parkeringsanlegg               | 0                   | 20 625              | 0                | 0                |
| Garasjer                       | 76 393              | 0                   | 0                | 0                |
| Egenandel skade                | 8 000               | 0                   | 0                | 0                |
| Skade dekket av boligselskapet | 3 388               | 0                   | 0                | 0                |
| Vaskemaskin og lignende        | 0                   | 4 888               | 0                | 0                |
| Diverse vedlikehold            | 7 710               | 0                   | 430 000          | 70 000           |
| <b>Sum</b>                     | <b>351 505</b>      | <b>2 931 496</b>    | <b>500 000</b>   | <b>3 415 000</b> |

### Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

|               | Regnskap<br>2018-12 | Regnskap<br>2017-12 | Budsjett<br>2018 | Budsjett<br>2019 |
|---------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Fyringsanlegg | 0                   | 51 204              | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>    | <b>0</b>            | <b>51 204</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

### Note 7 - Finansinntekt

|                                  | Regnskap<br>2018-12 | Regnskap<br>2017-12 | Budsjett<br>2018 | Budsjett<br>2019 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renter på restanse               | 122                 | 260                 | 0                | 0                |
| Renteinntekter bankinnskudd m.v. | 11 685              | 13 142              | 15 000           | 15 000           |
| Finansinntekt                    | 15 245              | 14 424              | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>                       | <b>27 052</b>       | <b>27 826</b>       | <b>15 000</b>    | <b>15 000</b>    |

### Note 8 - Finanskostnad

|                              | Regnskap<br>2018-12 | Regnskap<br>2017-12 | Budsjett<br>2018 | Budsjett<br>2019 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renteutgifter langsiktig lån | 142 387             | 130 352             | 146 000          | 186 000          |
| <b>Sum</b>                   | <b>142 387</b>      | <b>130 352</b>      | <b>146 000</b>   | <b>186 000</b>   |

## Note 9 - Andre fordringer

|                           | Regnskap 2018-12 | Regnskap 2017-12 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Periodisering kostnader   | 172 470          | 11 518           |
| Erstatningsmessige skader | 146 688          | 0                |
| Fordring beboere          | 0                | 7 710            |
| <b>Sum</b>                | <b>319 158</b>   | <b>19 228</b>    |

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd. kr.0

## Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

|                            | Regnskap 2018-12 | Regnskap 2017-12 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Kasse                      | 1 500            | 1 500            |
| Bankinnskudd (driftskonto) | 1 598 521        | 1 646 369        |
| Bankinnskudd (driftskto)   | 11 054           | 11 048           |
| Skattetrekkskonto          | 8 824            | 8 883            |
| <b>Sum</b>                 | <b>1 619 899</b> | <b>1 667 800</b> |

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

## Note 11 - Egenkapital

|                                   | Regnskap 2018-12  | Regnskap 2017-12  |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                   |                   |
| <b>Vedlikeholdsfond</b>           |                   |                   |
| IB vedlikeholdsfond               | 240 800           | 735 000           |
| Tilført Vedlikeholdsfond          | 0                 | 205 800           |
| Belastet Vedlikeholdsfond         | 0                 | -700 000          |
| <b>Sum vedlikeholdsfond</b>       | <b>240 800</b>    | <b>240 800</b>    |
| <b>Andre fond/Udekket tap</b>     |                   |                   |
| IB andre fond/udekket tap         | -2 949 280        | -1 649 461        |
| Fra årets resultat                | 438 631           | -1 794 019        |
| Tilført Vedlikeholdsfond          | 0                 | -205 800          |
| Belastet Vedlikeholdsfond         | 0                 | 700 000           |
| <b>Sum andre fond/udekket tap</b> | <b>-2 510 649</b> | <b>-2 949 280</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>-2 269 849</b> | <b>-2 708 480</b> |

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note

**Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner**

|               | <b>Balanse<br/>2018-12</b> | <b>Balanse<br/>2017-12</b> |
|---------------|----------------------------|----------------------------|
| Gjeldsbrevlån | 2 483 365                  | 2 807 906                  |
| Gjeldsbrevlån | 1 390 448                  | 1 542 233                  |
| <b>Sum</b>    | <b>3 873 813</b>           | <b>4 350 139</b>           |

Det er stilt følgende pant:

**Note 13 - Annen kortsiktig gjeld**

|                           | <b>Regnskap 2018-12</b> | <b>Regnskap 2017-12</b> |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Purregebyr (mva)          | 0                       | -60                     |
| Fellesgarasje (ekstern)   | 5 600                   | 5 600                   |
| Skattetrekk               | 8 824                   | 8 883                   |
| Arbeidsgiveravgift        | 4 297                   | 4 282                   |
| Påløpt arbeidsgiveravgift | 1 501                   | 1 501                   |
| Påløpte feriepenger       | 10 646                  | 10 646                  |
| Påløpte renter            | 6 889                   | 11 461                  |
| <b>Sum</b>                | <b>37 756</b>           | <b>42 313</b>           |

**Note 14 - Gjeld**

| <b>Kreditor:</b>        | <b>Handelsbanken</b>     | <b>DnB Bank ASA</b>              |
|-------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Formål:                 | Vedlikehold av<br>fasade | Oppgradering av<br>fyringsanlegg |
| <b>Lånenummer:</b>      | <b>94907042221</b>       | <b>12131069594</b>               |
| Lånetype:               | Annuitet                 | Annuitet                         |
| Opptaksår:              | 2017                     | 2015                             |
| Rentesats:              | 3.2 %                    | 3.75 %                           |
| Beregnet innfridd:      | 31.07.2027               | 07.08.2025                       |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 1 600 000                | 3 500 000                        |
| Lånesaldo 01.01:        | 1 542 233                | 2 807 906                        |
| Avdrag i perioden:      | 151 785                  | 324 541                          |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>1 390 448</b>         | <b>2 483 365</b>                 |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 626 892                  | 680 188                          |

**Gjeld**

|   | <b>Ant. andeler</b> | <b>Andel gjeld 31.12</b> | <b>Sum fellesgjeld</b> |
|---|---------------------|--------------------------|------------------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131069594 | 49                  | 50 681                   | 2 483 369              |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907042221 | 49                  | 28 376                   | 1 390 424              |



Til årsmøtet i Boligsameiet Knausen

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Knausens årsregnskap som viser et overskudd på kr 438 631. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

|         |              |              |           |
|---------|--------------|--------------|-----------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana    | Stord     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde        | Straume   |
| Arendal | Hamar        | Skien        | Tromsø    |
| Bergen  | Haugesund    | Sandefjord   | Trondheim |
| Bodø    | Knarvik      | Sandnessjøen | Tynset    |
| Drammen | Kristiansand | Stavanger    | Ålesund   |

feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 19. februar 2019  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Svein Christian Wiig

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2019-02-19 08:26:08Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## **LAG: BOLIGSAMEIET KNAUSEN- FORSLAG TIL VEDTEKSENDRINGER - KOMMENTARER**

Endringene i vedtektsforslaget er utarbeidet i tråd med eierseksjonsloven (esl.) av 16. 06.2017 nr. 65, som trådte i kraft 01.01.2018.

Vedtektsendringer må vedtas på årsmøtet med minst to tredjedels flertall, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

Nedenfor følger kommentarer til de viktigste endringene i forhold til sameiets gjeldende vedtekter.

Endringene jeg har foreslått er markert med *kursiv*.

---

### **Her er noen av hovedendringene i loven.**

**Nye begrep:** Enkelte begrep i loven er endret. Vi har endret vedtektene slik at begrepene tilsvarer eierseksjonsloven. «Sameier» er endret til «seksjonseier», og «sameiermøte» er endret til «årsmøte».

#### **Vedtektene § 3 Rett til bruk av seksjon og fellesareal:**

- **Særlig bruksrett til bestemte deler av fellesarealene** : hvis seksjonseiere i sameiet har enerett til bruk av deler av fellesareal, som for eksempel parkeringsplass eller boder, gjør vi oppmerksom på at det følger av ny esl. § 25 femte ledd at eneretten til bruk av bestemt del av fellesareal har en maksimal varighet på 30 år fra 01.01.2018. Etter at de 30 år har utløpt, har seksjonseier ikke lenger særlig bruksrett til det aktuelle fellesarealet. Styret kan derfor på sikt vurderer om det evt. skal gjennomføres en reseksjonering.
- Tatt inn bestemmelser om seksjonseierens rett til bruk av fellesareal, el-bil lading og tiltak på fellesareal hvis man har nedsatt funksjonsevne.

#### **Vedtektene § 5 Seksjonseiers plikter:**

- Foreslått inntatt bestemmelse om nødvendige felles installasjoner/rør som må gjennom bruksenheter.
- Foreslått bestemmelse om at kommunikasjon mellom styret og beboerne fortrinnsvis skal skje elektronisk, og ikke pr. post.

#### **Vedtektene § 6 seksjonseiers vedlikeholdsplikt:**

- Spesifisert at varmtvannsbereider er seksjonseiers ansvar
- Slik vedtektene er i dag, så ser det ut til at seksjonseierne har ansvaret for både vedlikehold og utskifting av vinduer og dører. Er det slik sameiet praktiserer det?
- Sluk. Nytt i eierseksjonsloven er at sameiet har ansvaret for utskiftingen av sluk. Det vil si at seksjonseieren kun ansvaret for normalt vedlikehold. Sameiet tar altså kostandene, men det skal også fremlegges fra seksjonseier at arbeidet er utført forskriftmessig. Tanken bak bestemmelsen er at dette skal forhindre vannskader.
- Tatt inn bestemmelse om at seksjonseierne er ansvarlig for påbudt brannvernutstyr og at alt arbeid skal utføres forskriftsmessig.

#### **Vedtektene § 7 Boligsameiets vedlikeholdsplikt:**

- Har tatt inn en mer utfyllende liste over hva som er sameiets ansvar.

#### **Vedtektene § 8 Forandringer av seksjonen etc:**

- Har foreslått flere eksempler på når en seksjonseier må ha styrets samtykke.

### **Vedtektene § 13 «Årsmøte er sameiets øverste organ»:**

- **Ny frist for avholdelse av årsmøtet:** I henhold til ny esl § 41 så skal ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Tidligere var fristen innen utgangen av april.
  - **Elektronisk innkalling:** Innkallelsen til årsmøtet kan nå sendes ut elektronisk.
  - **Frist for saker:** Foreslår at fristen fjernes, og at styret setter sin frist hvert år.
  - **«Informasjon fra styret»:** Som følge av endringer av regnskapsloven er det ikke lenger krav til årsberetning. Det betyr at det ikke er krav til at det følger noen årsberetning med innkallingen til årsmøtet. I stedet for årsberetning foreslås det endret til at styret skal utarbeide informasjon om driften av sameiet («informasjon fra styret») som skal være med i innkallingen til årsmøtet.  
«Årsberetning» er nå, etter endringene i regnskapsloven, et mye mer omfattende dokument enn årsberetningen som styret i et eierseksjonssameie tidligere har utarbeidet. Årsberetning skal etter regnskapsloven utarbeides for «store foretak». «Små foretak» har ingen plikt til å utarbeide årsberetning og eierseksjonssameier anses som «små foretak» etter regnskapsloven.  
  
«Informasjon fra styret» kan baseres på malen for årsberetningen som styret tidligere har utarbeidet.
- Har også fjernet valg av revisor, da dette ikke skal velges hvert år. Revisor velges kun når det er snakk om skifte av revisor, jfr. vedtektene § 22

### **Vedtektene § 14 «Møteledelse og protokoll»:**

- Forlaget er nytt

### **Vedtektene § 15 «Årsmøtets myndighet og flertallskrav»:**

I ny eierseksjonslov er tidligere § 30 i hovedsak videreført, men fra § 49 som angir flertallskrav ved ulike beslutninger er det nå skilt ut en egen paragraf om bomiljøtiltak ( § 50) og når det kreves enighet (§ 51). Vedtektene § 15 er en sammensetning av de tre lovbestemmelsene.

- Bomiljøtiltak er tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig vedlikehold og forvaltning.

Etter tidligere eierseksjonsloven § 30, annet ledd bokstav g, kunne årsmøtet vedta slike bomiljøtiltak som medførte utlegg eller økonomisk ansvar for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, med 2/3 flertall.

Lovgiver har nå satt en øvre grense for hvor store kostnader en seksjonseier skal påføres uten å gi sitt samtykke, når det gjelder særlige bomiljøtiltak. Hvis det nå utføres tiltak som samlet medfører et utlegg eller økonomisk ansvar på over en ½ G på hver av seksjonseierne, så kreves det tilslutning av de berørte seksjonseierne.

### **Vedtektene § 19 Legalpant:**

- **Legalpant:** Legalpantet, det vil si lovbestemt pant, tilsvarte tidligere opp til 1G, men er nå endret til å være lik legalpantet i borettslag; 2G.

**Vedtektene § 20 «Forsikring»:**

- Bestemmelsen er ny.

**Vedtektene § 22 «Revisor»:**

- Bestemmelsen er ny.

# **SAMEIEVEDTEKTER**

**for**

## **BOLIGSAMEIET KNAUSEN**

Vedtatt på konstituerende årsmøte den 31.03.1976

Revidert 20.04.1999 og 29.03.2007

### **§ 1**

#### **Innledning**

Eiendommen Eikskollen 2, 4 og 6, gnr.34, bnr.22 og 25 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 12.02.1976 delt opp i 50 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra .12.02.1950, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter. Hver boligenhet har på årsmøtet en stemme. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

Eier en organisasjon/institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

Seksjonseierne hefter innbyrdes forholdsmessig (pro-rata) etter andelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett - innløsningsrett eller oppløsningsrett som de etter norsk rett ellers måtte ha i forhold til de øvrige seksjonseiere.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av ~~23 mai 1997 nr.31~~–16. juni 2017 nr. 65.

### **§2**

#### **Formål**

Sameiets formål er å sikre fellesinteresser og administrasjonen av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg av enhver art m.v.

### **§ 3**

#### **~~Seksjon~~ Rett til bruk av seksjon og fellesareal**

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til to boder. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesanlegg m.v.

Garasjene 1 - 11 leies ut etter ansiennitet til en leie fastsatt av sameiets organer. Ved salg eller noen som helst annen overgang av eierforholdet til seksjonen, unntatt overdragelse til ektefelle/samboer, opphører leieforholdet, og garasjen skal på nytt tilbys seksjonseierne etter ansiennitet.

*Videre har seksjonseierne rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.*

*En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.*

*En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.*

#### **§ 4**

##### **Disposisjon over seksjon**

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlig godkjenning.

Godkjenning gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestans inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjenning kan foretas.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

#### **§ 5**

##### **Seksjonseierens plikter**

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

*Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.*

*Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte*

*seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skjer pr. post.*

## **§ 6**

### **Seksjonseierens vedlikeholdsplikt**

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, dører og vinduer, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

*Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.*

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkongen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

*Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.*

*Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.*

*Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.*

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

## **§ 7**

### **Boligsameiets plikter**

Boligsameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører, rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.
- c) Forvalte garasjeanleggene.

## § 8

### **Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.**

~~Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio og TV antenne/parabol, markiser m.m.~~

*Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskiftning av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.*

## § 9

### **Fellesutgifter og fellesinntekter**

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et årlig kontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i eierandelens størrelse (sameiebrøk) som fordelingsnøkkel. Fellesutgifter innkreves i henhold til årsbudsjett.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosent) for samtlige eierseksjoner.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

## § 10

### **Vedlikeholdsfond**

Sameiet bør ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år.

## § 11

### **Utleie**

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at leietaker tidligere har misligholdt sine forpliktelser overfor Knausen Boligsameie.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

## § 12 Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. esl § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styret kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt, jfr. esl § 39. ~~Konferer denne bestemmelses første ledd og Eierseksjonslovens § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere når den seksjonseier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til Eierseksjonslovens §26.~~

*Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.*

## § 13 Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. ~~april~~ *juni*, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. ~~Årsmøte ledes av styrets leder.~~ Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

*Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.*

*Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.*

~~Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen 15 februar.~~

*Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.*

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker.



På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
- ~~2. Årsberetning fra styret~~ Informasjon fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
- ~~5. Valg av revisor~~
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomité på minst 2 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

*Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.*

#### **§ 14**

#### **Møteledelse og protokoll**

*Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.*

*Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.*

#### **§ 15**

#### **Årsmøtets myndighet og flertallskrav**

*På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.*

*Det er anledning til å møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.*

*Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.*

*Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.*

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
7. ~~Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgifter.~~
8. Vedtektsendringer.

*Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.*

*Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.*

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
2. Endring i fordeling av felleskostnader.
3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
4. ~~Om endring i beregningsmåte av flertallet i sameiet.~~

For vedtak i saker som er nevnt i Eierseksjonsloven § 43 første ledd kreves enstemmighet blant alle seksjonseierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf Eierseksjonsloven §§ 4, 29 og 30

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) endring i fordeling av felleskostnader,

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige seksjonseiere.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf Eierseksjonsloven § 32.

## **§ 16**

### **Styret**

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. *Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.*

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. *Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.*

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

## **§ 17**

### **Forretningsfører**

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

*Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.*

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for boligseksjonseier. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, ~~herunder begjære tvangsauksjon, jf. pkt.16, 2. ledd.~~

## **§ 18**

### **Mindretallsvern**

*Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.*

## **§ 19**

### **Sikkerhet/ legalpant**

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold har sameiet panterett i hver seksjon, stor kr 10.000,-. Panteretten har prioritet etter 90% av verditakst, avholdt av taksmann godkjent av Forsikringsrådet og er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90 % ved senere verditakster.

Seksjonseierne vedtar forpliktelse til hvert 10 år, første gang 01.05.1986 å medvirke til oppskrivning og tinglysning av den foran nevnte panterett i samsvar med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks.

Utgangspunktet for beregningen av det beløp obligasjonen skal oppskrives med, er indeksen pr. 01.05.1976.

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har boligsameiet videre legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 1/3 2G til enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf eierseksjonsloven §25.

~~Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.~~

## **§20 Forsikring**

*Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.*

*Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.*

*Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.*

*Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.*

## **§ 21 Tvister**

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

## **§ 22 Revisor**

*Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.*

## **§ 23 Vedtektsendring**

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §28 annet ledd.

## **§ 24 Oppløsning**

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

**§ 25**  
**Eierseksjonsloven**

*For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.*

# FULLMAKT

Som eier av seksjon nr. .... gir jeg herved

(navn): .....

(adr.): .....

fullmakt til å avgi stemme på mine vegne på ordinært sameiermøte i **Knausen Boligsameie**, den 12. mars 2019. Stemme kan bare avgis i sameiermøte.

.....  
navn

.....  
adresse

----- klipp her -----

Det kan bare avgis én stemme for hver seksjon. Stemme kan bare avgis i sameiermøtet. Det er anledning til å møte med fullmakt.

Dette adgangstegnet må avleveres ved inngangen før stemmerett oppnås.

## ADGANGSTEGN

snr. ....

til ordinært sameiermøte i Knausen Boligsameie den 12. mars 2019.

### Seksjonseier:

.....  
navn

..... (møte-, tale- og  
adresse stemmerett)

### Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem:

.....  
navn

..... (møte- og talerett, ingen  
adresse stemmerett)

### Leietaker:

.....  
navn

..... (møte- og talerett, ingen  
adresse stemmerett)

### Rådgiver:

.....  
navn

..... (møterett, talerett kun  
adresse etter samtykke fra sameier-  
møtet, ingen stemmerett)